

Commune de

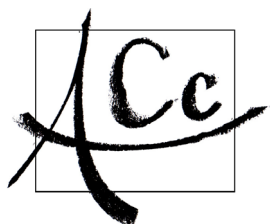
Touvois

Loire-Atlantique



Vu pour être joint à la
délibération du Conseil
Municipal en date du

PADD



Agence Cité-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
8, Avenue des Thébaudières 44800 SAINT HERBLAIN
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 78 67 97 fax: 02 51 78 67 98

Les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un unique document, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune de Touvois pour les années à venir. Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la ville en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Le développement de la commune :

- ne doit pas porter atteinte aux secteurs naturels sensibles ou valorisants des secteurs de cours d'eau et forêt du territoire qui fondent l'identité de Touvois,
- doit être maîtrisé et équilibré dans le temps et dans l'espace, tout en assurant le maintien de la dynamique sociale et économique actuelle,
- doit assurer le maintien du caractère rural de la commune,
- doit avoir une réponse quantitative et qualitative.

Ainsi Touvois souhaite accompagner son développement, tout en maîtrisant sa croissance, assurant ainsi l'équilibre du territoire. L'ensemble des opérations et programmes doivent se situer dans un cadre de référence globale et s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de cinq principaux enjeux :

- Aménager le territoire en tenant compte des milieux sensibles,
- Renforcer l'identité de la commune et son patrimoine,
- Mettre l'accent sur le développement du bourg et de sa proche périphérie,
- Maîtriser la mixité spatiale et sociale de l'habitat ainsi que son développement dans le temps,
- Accompagner l'activité économique communale.

L'ensemble de ces enjeux fonde les orientations générales du PADD déclinées par thèmes.

Aménager le territoire en tenant compte des milieux sensibles et du patrimoine naturel

Le développement et l'aménagement du territoire doivent tenir compte de l'existence de secteurs sensibles et d'un patrimoine naturel tant paysager qu'environnemental. Il s'agit des zones inondables, des cours d'eau, de la forêt, de certains boisements ou haies spécifiques ainsi que de la nature des sols au regard de l'assainissement autonome.

La sensibilité de ces secteurs doit être identifiée et prise en compte dans les dispositions d'aménagement.

Ainsi :

- le réseau hydrographique fait l'objet d'une protection spécifique ;
- une protection particulière est édictée sur certains éléments végétaux : forêt, masses boisées et haies...
- dans certains secteurs sensibles où la nature du sol est défavorable à l'assainissement autonome et où il n'y a pas d'assainissement collectif, la création de logement est limitée au changement de destination ou à l'extension de l'existant.
- De même, lorsque les dispositifs d'assainissement autonomes ne sont pas aux normes, il n'y a pas d'extension possible de l'existant ou de changement de destination tant que la conformité à la législation n'est pas faite. Ceci a pour objectif de limiter l'impact sur l'environnement.
- les opérations d'aménagement de taille importante se font dans les secteurs où l'assainissement collectif existe ou est projeté. En l'absence d'assainissement collectif, l'urbanisation doit être plus modeste et se faire au regard des possibilités d'assainissement autonome ;

Au-delà de la préservation des espaces naturels sensibles, le projet d'aménagement de Touvois doit organiser des coupures d'urbanisation afin de ponctuer la commune d'espaces de transition et de respiration. Cette notion se décline à différentes échelles du territoire.

- Des coupures d'urbanisation doivent s'organiser entre les hameaux et la zone agglomérée du bourg afin d'éviter une urbanisation linéaire le long des voies.
- Des coupures d'urbanisation, des zones tampon ou des espaces verts doivent exister au sein des nouveaux secteurs.

Le PLU garde la mémoire du site des Avorits. Sa valorisation passe par la végétalisation du périmètre.

Renforcer l'identité de la commune et de son patrimoine

Le territoire communal est caractérisé par un patrimoine architectural et touristique qu'il convient de pérenniser, préserver et mettre en valeur.

LE PATRIMOINE BÂTI

- En cœur de villages non agricoles ou dans la partie non agricole d'un hameau, la préservation du patrimoine bâti est assurée par les possibilités d'extension et de changement de destination des bâtiments existants de qualité reconnue.
- La mise en valeur du patrimoine bâti doit être garantie par la qualité architecturale des constructions nouvelles et des réhabilitations de l'existant.

LE PATRIMOINE NATUREL

Touvois doit conserver son caractère végétalisé. Ainsi, tout nouveau programme d'aménagement doit organiser des plantations dans le périmètre de son emprise et préserver le patrimoine arboré et arbustif existant. Les haies et arbres plantés doivent comprendre une majorité d'essences locales.

De même, tout doit être fait pour préserver la Forêt de Touvois et en assurer son entretien.

L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

Le territoire comprend plusieurs sites potentiels ou existants à vocation de loisirs, de tourisme, d'hébergement et/ou de restauration. Il s'agit de permettre le maintien, le développement ou la création de ces activités en cœur de hameaux ou dans le bourg afin qu'ils participent à l'attractivité de certains lieux ou complètent les autres équipements du territoire.

Le sud du bourg est marqué par un espace naturel qu'il convient de valoriser :

- par la réorganisation du site autour d'un futur plan d'eau alimenté par le ruisseau existant,
- par la constitution d'accès piétons et de secteurs de stationnement. Le tout confirme cet espace dans la vocation de loisirs/détente/tourisme.

La commune confirme l'activité de sport mécanique à Bel Air des Landes.

Mettre l'accent sur le développement du bourg et de sa proche périphérie

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- contribuer à conserver le bâti de qualité et le patrimoine architectural
- contribuer à limiter le mitage du territoire
- prendre en compte l'environnement et composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, espaces verts, patrimoine végétal et/ou arboré)
- être maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation étalées en fonction des besoins et des possibilités de raccordement aux réseaux ainsi qu'aux capacités d'accueil des équipements collectifs.

PRÉSERVATION DU TERRITOIRE ET DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Afin de limiter la constitution de secteur « résiduel » et préserver l'activité agricole, la commune choisit de limiter le développement de la construction neuve dans quelques gros hameaux de la commune.

Afin de limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies du bourg, l'extension urbaine requalifie et reforme la limite de la zone agglomérée en densifiant les cœurs d'îlots et les secteurs entre les voies en fonction des diverses contraintes. Ceci limite l'impact sur l'activité agricole.

La préservation et le maintien de l'activité agricole passe par :

- le maintien de secteurs à vocation purement agricole ;
- l'absence de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles ;
- l'absence de changement de destination des constructions existantes dans les secteurs agricoles.

ÉTABLISSEMENT D'UNE TYPOLOGIE D'HABITAT

La commune souhaite limiter le mitage de son territoire, favoriser la reconquête de son bâti vacant et donner une réponse diversifiée en matière d'habitat. En fonction du secteur géographique et de l'existence des réseaux, la capacité d'accueil de la commune se répartit comme suit :

- Un habitat dense à peu dense en zone agglomérée, réalisé majoritairement sous forme d'opération d'urbanisation d'ensemble ; ceci doit permettre au bourg de conserver son caractère de centralité et de concentration de l'urbanisation ;
- Un habitat ponctuel en complément des hameaux existants et/ou en cœur de hameaux, réalisés de manière libre ou sous forme d'opération d'aménagement ;
- Un habitat réhabilité avec ou sans extension et/ou changement de destination qui permet le maintien et la sauvegarde d'un patrimoine communal. Il s'agit de valoriser un potentiel d'accueil existant dans les villages et de susciter la réhabilitation d'un patrimoine.

Le développement de la construction neuve doit assurer l'homogénéité d'ensemble et :

- préserver la typologie existante des lieux ;
- assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu existant ;
- prolonger les formes existantes ;
- conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame) sans pour cela interdire l'innovation.

COHÉRENCE DU RÉSEAU VIAIRE

Le développement du bourg cherche à organiser un réseau viaire cohérent permettant de lier les différents quartiers du bourg avec les nouveaux secteurs à urbaniser.

Maîtriser la mixité spatiale et sociale de l'habitat ainsi que son développement dans le temps

MIXITÉ GÉOGRAPHIQUE

Le projet d'aménagement du territoire organise la mixité des fonctions dans l'espace. Ceci se décline sur le territoire de la manière suivante :

- La zone rurale doit accueillir activité économique, agricole, habitations anciennes et constructions nouvelles dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles. Elle devra également permettre l'accueil d'équipements liés à la distribution et à la production d'énergies (éoliennes, transformateurs,...)
- La zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, sports et tourisme, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales.
- Afin d'assurer une bonne cohabitation entre les fonctions, toute activité non compatible avec l'habitat pour raison de nuisances ou de sécurité doit être localisée dans un secteur spécifique.
- La mixité des fonctions doit être assurée au sein des quartiers par la possibilité d'exercer des activités de services ou de commerces compatibles avec l'habitat.

MIXITÉ SOCIALE

La mixité sociale de l'habitat doit être assurée à différentes échelles du territoire par :

- l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire,
- la possibilité de réaliser des constructions neuves et des réhabilitations de constructions existantes sur le territoire,
- la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire.

Accompagner l'activité économique

La commune veut favoriser le dynamisme économique communal en maintenant la capacité d'accueil des zones d'activités actuelles et en prévoyant l'extension de celle-ci.

L'intégration des zones d'activités économiques passe par la réalisation dans ces zones d'espaces tampon avec les secteurs à vocation d'habitat.

Downloaded from <http://ajphaphysocpharm.sagepub.com/> at 11:00 11 September 2014

